http://zoeken.rechtspraak.nl/detailpage.aspx?ljn=BI2715

I De waarde in het economisch verkeer(actuele waarde) verkeerd toegepast

5.2 Eisers betwisten de door deskundigen gehanteerde uitgangspunten, zoals opgenomen in de onder 2.4 en 2.5 genoemde bindend adviezen. De in die bindend adviezen genoemde depreciatiefactor van 40% wordt ten onrechte gebruikt als een soort forfaitaire vermindering voor alle denkbare depreciatiefactoren. Er blijft dan echter geen ruimte over aan depreciatie voor het in eigen gebruik hebben van het perceel en voor andere omstandigheden, aldus eisers.

5.3 Eisers wijzen erop dat deskundigen bij hun taxatie niet de uitgangspunten van de MVA hebben gevolgd maar rechtstreeks een depreciatie van 40% hebben toegepast op de actuele waarde. Dit is ook het systeem zoals de Gemeente dat toepast, aldus eisers, maar in die visie wordt er geen rekening mee gehouden dat de erfpachtpercelen bewoond worden en in eigen gebruik zijn. Deskundigen brengen in hun depreciatiefactor van 40% ten onrechte twee aspecten onder, namelijk “de gebonden omstandigheden” en “het in gebruik zijn van het perceel”. De gebonden omstandigheid, het bebouwd zijn van het perceel, is een echte depreciatiefactor, aldus eisers, maar de bewoonde staat hoort thuis bij de economische waarde van het object. Eisers stellen dat als startpunt behoort te worden uitgegaan van 60% van de economische waarde van het object - wegens de bewoonde staat en volgens de onder 2.7 genoemde richtlijn - en dat daarop in mindering strekken meerdere depreciatiefactoren, die eisers stellen op een verdere verlaging van minstens 40%.

5.4 Eisers stellen in dit verband verder dat bij de vaststelling van de canon, naast de hiervoor genoemde omstandigheden, ten onrechte geen rekening is gehouden met eveneens toe te passen depreciatiefactoren die betrekking hebben op:
a. de bebouwde staat van het perceel; de mogelijkheden van bebouwde grond zijn immers beperkter dan van braakliggende grond;
b. de nadelen en beperkingen die voortvloeien uit het bestaan van de contractuele band met de Gemeente; het gaat niet om de vestiging van een erfpachtverhouding, maar om een canonherziening die door artikel 6:248 BW wordt beheerst; deskundigen houden ook geen rekening met de beperkingen en verplichtingen uit de AB 1915; die beperkingen - in onbillijke en onredelijke bepalingen - drukken de grondwaarde; eisers worden ook ten onrechte als eigenaar aangeslagen op grond van de WOZ;
c. de niet vrije verhandelbaarheid van de zaak; er is geen vrije marktwerking;
d. de omstandigheid dat geen sprake is van eigendom (er wordt daarentegen uitgegaan van eigendom van de grond); bij de taxatie wordt buiten beschouwing gelaten dat de Gemeente na de looptijd de canon opnieuw verhoogt met een taxatie van de volle grondwaarde;
e. de omstandigheid dat tegenover het erfpachtinkomen vrijwel geen kosten staan; voor de Gemeente gaat het na 75 jaar om kostenvrije grond waarvoor elke betaling - na aftrek van administratiekosten - pure winst is; matiging is derhalve op zijn plaats;
f. de omstandigheid dat de erfpachters buitenproportioneel bijdragen aan het publieke inkomen.

5.6 In de bindend adviezen van deskundigen wordt met het voorgaande geen rekening gehouden, aldus eisers, hoewel de Gemeente meerdere depreciatiefactoren erkent, zoals de bebouwde staat, de contractuele band en de niet vrije verhandelbaarheid. Eisers mogen verlangen dat de bindend adviezen van deskundigen voldoende inzicht geven in de depreciatiefactoren en de uitkomsten en dat is thans niet het geval.